



COMUNE DI CASELLE LURANI
_Provincia di Lodi –

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DETERMINAZIONE
DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI
DELL'APPLICAZIONE DELL'I.C.I.**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 27/11/2002

	COMUNE DI CASELLE LURANI	C. C.	num.	data
	Oggetto: Approvazione regolamento comunale per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'I.c.i.	cod. 10945	37	27.11. 2002

ORIGINALE

Prot. N.

Adunanza _____ ordinaria di _____ convocazione - Seduta pubblica.

L'anno duemiladue addì 27 del mese di novembre alle ore 21:00 nella Residenza municipale, con inviti diramati in data 19.11.2002 si è riunito il Consiglio comunale. Eseguito l'appello, risultano:

	PRESENTE	ASSENTE
1. RANCATI PROF. SERGIO - Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. MAI ANGELO MARIA - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. CARENA CARLO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. BONESCHI ANNAMARIA - Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. MANENTI GIANLUCA - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. RAFFAGLIO MARIANGELA - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. PELIZZOLA BENIAMINO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. LAGO FRANCESCO ANTONIO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. RICCI MAURIZIO ENRICO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. FASSARDI FRANCESCO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. PARAZZINI EGIDIO - Consigliere	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12. DESERTI DAMIANO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. ROTA ANGELO OTTORINO - Consigliere	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Partecipa all'adunanza il dott. Giovanni Andreassi, segretario del Comune. Il Sig. Sergio prof. Rancati, nella sua qualità di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'odierna adunanza.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(articolo 124 comma 1 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale venne pubblicata il giorno 20 DIC 2002 all'Albo Pretorio, ove rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Addì 20 DIC 2002



Il Segretario Comunale

Giovanni Andreassi
IL SEGRETARIO COMUNALE
Andreassi Dott. Giovanni

IL CONSIGLIO COMUNALE

vista la legge costituzionale 18 ottobre 2001 n. 3,

visti gli artt. 23 e 53 della Costituzione,

visto il D.L.vo 30 dicembre 1992 n. 504 istitutivo dell'Imposta comunale sugli immobili

visto l'art. 52 del D.L.vo 15 dicembre 1997 n. 446,

ravvisata la necessità di adottare un regolamento comunale che vada ad attuare le disposizioni legislative nazionali per quanto riguarda la determinazione della base imponibile almeno per quanto riguarda le aree fabbricabili di cui commi 4 e 5 dell'art. 5 del D.L.vo 504-92;

visto l'art. 42 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

visto l' allegato parere tecnico,

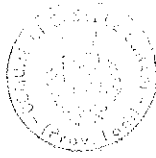
a voti unanimi espressi in modo palese

DELIBERA

- 1) di approvare l'allegato schema di regolamento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili,
- 2) di incaricare gli uffici comunali dell'esecuzione del regolamento medesimo e della pubblicazione di un avviso di avvenuta approvazione sulla *Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana*,
- 3) di stabilire nel 1 gennaio 2003 l'entrata in vigore del regolamento in oggetto.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Sindaco
Rancati prof. Sergio



Il Segretario Comunale

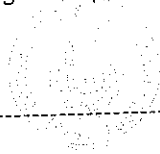
Il SEGRETARIO COMUNALE
Andreacci Dott. Giovanni

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 comma 1 D.Lgs. 267/2000

Il responsabile del servizio interessato:

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

Addì



Responsabile
RACIOMIERE
(Murelli Mariagiovanna)

Il responsabile del settore finanziario:

Per quanto concerne la regolarità tecnico - contabile, si esprime parere: **FAVOREVOLE**

Addì



Il Responsabile del Servizio Finanziario
Mariagiovanna Rag. Murelli

Il Revisore dei Conti ai sensi dell'art. 239 D.Lgs. 267/2000 esprime il seguente parere: FAVOREVOLE

Addì

Il Revisore dei Conti

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva trascorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione;

è immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 D.Lgs. 267/2000).

Addì

19 DIC 2002



Il Segretario Comunale

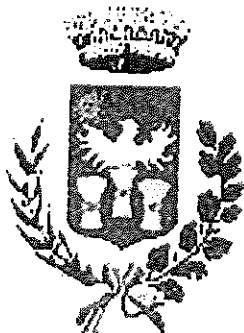
Il SEGRETARIO COMUNALE
Andreacci Dott. Giovanni

Copia conforme all'originale, in carta libera ad uso amministrativo.

Addì

Il Segretario Comunale

Dott. Andreassi Giovanni



COMUNE DI
CASELLE LURANI

(LODI)

*regolamento
per la determinazione del
valore delle aree
fabbricabili ai fini I.C.I.*



approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 34 del 27/11/2002

COMUNE DI CASELLE LURANI

PROVINCIA DI LODI

REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI I.C.I.

ARTICOLO 1

FINALITÀ

1. Il presente regolamento determina le modalità di applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili alle aree edificabili previste nel Piano Regolatore Generale, determina i criteri di stima e l'accertamento del valore delle aree.
2. Il presente regolamento integra la specifica disciplina legislativa in materia di applicazione dell'imposta alle aree edificabili.

ARTICOLO 2

DEFINIZIONI

1. Le aree edificabili sono analiticamente individuate nelle tavole di P.R.G. come segue:
zone omogenee "A" - Nucleo Antico
zone omogenee "B" - Residenziali di completamento;
zone omogenee "C" - Residenziale di espansione;
zone omogenee "D" - Produttiva di completamento;

ARTICOLO 3

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

1. In base a quanto previsto dal comma 5 dell'art.5 del Decreto Legislativo 504/92, il valore delle aree fabbricabili è pari a quello venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno di imposizione.

2. Il valore delle aree fabbricabili sarà determinato sulla base del *valore medio* parametrato alle caratteristiche dell'area secondo le modalità e la misura definiti nei successivi commi e articoli del presente regolamento.
3. Il *valore medio* delle aree fabbricabili, sarà determinato annualmente dall'Ufficio Tecnico che assumerà informazioni presso le fonti di mercato che saranno ritenute più attendibili. Per *valore medio* si intende la media aritmetica dei valori rilevati in ogni singola zona territoriale (vedi successivo art.4, lettera a) relativi ad un'area fabbricabile ordinaria intesa come area edificabile a prevalente destinazione residenziale e soggetta ad attuazione tramite intervento edilizio diretto.

ARTICOLO 4

PARAMETRI DI VALUTAZIONE DELL'AREA

1. Il *valore medio* di cui al precedente art. 3, sarà adattato ad ogni singola zona tramite l'applicazione dei coefficienti contenuti nei parametri successivamente elencati, che terranno conto di diversi fattori:
 - a. Zona territoriale di ubicazione
 - b. Superficie fondiaria
 - c. Destinazione d'uso prevista dal Piano Regolatore Generale
 - d. Oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione

- a. zona territoriale di ubicazione

Il territorio comunale viene suddiviso in zone territoriali omogenee tramite l'individuazione della differente ubicazione.

Al *valore medio* dell'area fabbricabile saranno applicati i seguenti moltiplicatori in base alla zona di appartenenza:

1,00 - Capoluogo

0,85 - Frazione Calvenzano e loc. Cusanina

0,60 - Zone esterne ai centri edificati (art.18 L.867/71) oltre 1000 m.

b. superficie fondiaria

Per la medesima tipologia d'uso, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

- 1,00 - per una superficie fino a 1.000 mq.
- 0,92 - per una superficie da 1.001 mq. fino a 5.000 mq.
- 0,85 - per una superficie da 5.001 mq. fino a 10.000 mq.
- 0,80 - per una superficie da 10.001 mq. fino a 25.000 mq.
- 0,70 - per una superficie superiore a 25.000 mq.

c. destinazione d'uso prevista dal piano regolatore generale

Posto a base 1 il *valore medio* dell'area edificabile, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

- 1,15 per le zone "A - nucleo antico";
- 1,05 per le zone "B - residenziale di completamento";
- 1,00 per le zone "C - residenziale di espansione";
- 0,75 per le zone "D - produttiva di completamento".

Per le zone individuate dal P.R.G. come comparti di interesse pubblico soggetti ad attuazione diretta da parte dell'Amministrazione Comunale previo acquisizione con procedura espropriativa, il valore dell'area edificabile sarà calcolato secondo quanto disposto dall'art.5 bis della legge 359/1992.

d. oneri per lavori di adattamento del terreno necessari per l'edificazione nei comparti soggetti ad intervento urbanistico preventivo

Posto a base 1 il *valore medio* dell'area edificabile, intesa come area ad intervento edilizio diretto, si applicheranno i seguenti moltiplicatori:

- 0,55 - Per un'area da attuare tramite presentazione di piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, piano particolareggiato).
- 1,10 - Per un'area con piano attuativo approvato e relativa convenzione urbanistica stipulata.

ARTICOLO 5

**FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE O SOGGETTI AD INTERVENTI DI
DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE, RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E
RISTRUTTURAZIONE**

1. Ai sensi del comma 6 dell'art.5 del D.Lgs. n.504/92, nel caso di utilizzazione edificatoria dell'area, il termine iniziale per il calcolo dell'imposta sull'area fabbricabile coincide con la data di rilascio della concessione edilizia.
2. Il termine finale di cui al comma precedente ovvero quello iniziale per il calcolo dell'imposta sul fabbricato coincide con la data di ultimazione dei lavori ovvero, se antecedente, con la data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.
 - a. L'area da considerare fabbricabile ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale sugli Immobili, in luogo del valore desunto dalla rendita catastale del fabbricato di cui ai precedenti commi, è quella riconducibile alla superficie fondiaria utilizzata ai fini edificatori ovvero all'area cortilizia di pertinenza del fabbricato soggetto ad intervento, identificabili catastalmente.
 - b. Le modalità per il calcolo del valore sono le stesse dettate dal presente regolamento per le aree fabbricabili.
 - c. Nel caso in cui l'immobile ricada nelle zone agricole del Piano Regolatore Generale e fosse sprovvisto dei requisiti di ruralità, l'area fabbricabile sarà per analogia comparata alle aree edificabili della zona territoriale di appartenenza con uguale destinazione d'uso e consistenza.

ARTICOLO 6

INDENNITÀ' DI ESPROPRIAZIONE

1. In caso di espropriazione per pubblica utilità, se il valore dichiarato ai fini dell'Imposta Comunale sugli Immobili per l'area fabbricabile risulta inferiore all'indennità di espropriazione,

- l'indennità corrisposta all'espropriato è pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione presentata.
2. Nel caso di omessa denuncia l'indennità di esproprio è ridotta di un ottavo.
 3. Qualora l'imposta pagata dall'espropriato negli ultimi cinque anni sia superiore a quella determinata dalla indennità di espropriazione, oltre alla indennità è dovuta dall'espropriante una maggiorazione, comprensiva degli interessi legali, pari alla maggior somma corrisposta.

ARTICOLO 7

VALORE DI STIMA

1. La stima del valore di mercato sarà applicata con le seguenti modalità:
 - a. il valore di stima calcolato sulla base del metodo di cui ai precedenti articoli rappresenta un *valore medio* da confrontare col valore dichiarato;
 - b. nel caso in cui il valore dichiarato non sia inferiore di oltre il 5% di quello di stima, la denuncia del proprietario sarà accettata come veritiera.

ARTICOLO 8

COMPETENZE

1. L'ufficio Tributi e l'Ufficio Tecnico collaborano all'accertamento del valore delle aree fabbricabili.
2. In particolare spettano all'Ufficio Tributi il calcolo del valore di stima, l'accertamento e la liquidazione dell'imposta e più in generale la responsabilità del buon andamento del servizio e dei rapporti con il pubblico.
3. Spettano all'Ufficio Tecnico l'inventario delle aree edificabili con l'indicazione delle caratteristiche di cui ai parametri dell'art.4 e l'aggiornamento del valore medio di cui all'art.3.

ARTICOLO 9

PRESUPPOSTO DELL'IMPOSTA

1. Per le aree che saranno destinate come edificabili da eventuali varianti al P.R.G. vigente, l'imposta si applica dal momento dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Provinciale del nuovo strumento urbanistico ed in base a quanto stabilito dall'articolo 3 del presente regolamento.
2. Per le aree che non saranno più classificate come aree fabbricabili da eventuali modifiche al P.R.G. vigente, l'imposta è dovuta per tutto il periodo antecedente all'entrata in vigore delle nuove destinazioni urbanistiche.
3. In caso di fabbricato in corso di costruzione, del quale una parte sia stata ultimata e per la stessa sia stato richiesto l'accatastamento, le unità immobiliari appartenenti a tale parte sono assoggettate all'imposta quali fabbricati a decorrere dalla domanda di accatastamento o di effettiva occupazione dell'immobile. Conseguentemente, la superficie dell'area sulla quale è in corso la restante costruzione, ai fini impositivi, è ridotta in base allo stesso rapporto esistente tra la superficie utile risultante dal progetto approvato e la superficie utile della parte già costruita ed autonomamente assoggettata ad imposizione come fabbricato.

ARTICOLO 10

RIMBORSO PER DICHIARATA INEDIFICABILITÀ' DELL'AREA

1. Qualora un'area sia resa inedificabile dagli strumenti urbanistici, il contribuente può richiedere il rimborso dell'imposta pagata per l'anno in cui è stato approvato il provvedimento, dalla data della sua esecutività.
2. La disposizione di cui al presente articolo si applica anche in caso di inedificabilità susseguente a disposizioni legislative.

ARTICOLO 11

AGGIORNAMENTI

1. Il *valore medio* di cui al precedente articolo 3, sarà rivalutato annualmente sulla base degli indici ISTAT.
2. La rivalutazione sarà eseguita su base annua calcolando l'aumento intercorso fra il mese di gennaio ed il mese di dicembre dell'anno immediatamente precedente.
3. La rivalutazione sarà calcolata sulla base degli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale Italia, mensilmente pubblicati dall'ISTAT.
4. Il nuovo *valore medio* sarà individuato, previa determinazione dell'Ufficio Tecnico, entro il 30 aprile di ogni anno. La relativa determinazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.
5. L'aggiornamento dei coefficienti o moltiplicatori contenuti nella disciplina dell'art.4 del presente regolamento, dovrà avvenire nel momento in cui il Comune adotta varianti ai vigenti strumenti urbanistici generali ed attuativi.
6. I nuovi valori dei coefficienti saranno oggetto di apposita determinazione dell'Ufficio Tributi, da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

ARTICOLO 12

- ENTRATA IN VIGORE -

1. Il presente regolamento entra in vigore il 1° gennaio dell'anno successivo a quello della sua approvazione da parte dell'Organo Comunale competente.



Comune di Caselle Lurani

Provincia di Lodi

C. A. P. 26853

telefono 037196019 - fax 037196079 - email: comcaselle@pmp.it

Il Sindaco

Risposta al foglio del
circolare num.

Num. prot. 512

Caselle Lurani, 2 dicembre 2002.

Al Ministero dell'Economia e delle
Finanze

Dipartimento Politiche Fiscali
Ufficio per l'Federalismo Fiscale
Reperto III
viale Europa 242

00144 ROMA - EUR

Oggetto: Richiesta di pubblicazione notizia adozione regolamento comunale in materia di Imposta comunale sugli immobili.

Ai sensi dell'art. 52² del decreto legislativo 15 dicembre 1997 n. 446 si richiede la pubblicazione sulla *Gazzetta ufficiale della R.I.* della notizia della avvenuta adozione di un regolamento disciplinante le entrate di questo Comune.

I dati da inserire sono:

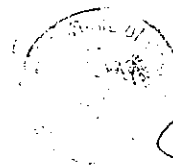
Ente impositore: Comune di Caselle Lurani (prov. Lodi), codice Istat 098012

Deliberazione: Consiglio comunale n. 37 del 27 novembre 2002

Oggetto: regolamento per la determinazione del valore delle aree fabbricabili ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili.

Efficacia: a decorrere dal 1 gennaio 2003.

Si allega ad ogni buon fine copia autentica della deliberazione in oggetto pubblicata all'albo pretorio in data 2 dicembre 2002.



Il Sindaco
(pref. Sergio Caracali)